



ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA  
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14  
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772  
E-mail: secretariat@primariatoplita.ro  
[www.primariatoplita.ro](http://www.primariatoplita.ro)



**Nr. 9.158/06.03.2023**

**Anexa nr. 1 la HCL nr. 55/2023**

**Raport de informare și consultare a publicului pentru documentația PUZ: " CONSTRUIRI IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL " în municipiul Toplița, str. Sportivilor, nr.7, jud. Harghita, beneficiari: SUCIU Călin-Vasile, SUCIU Dumitrița-Ioana, SUCIU Ovidiu-Claudiu, SUCIU Oana Anamaria**

Având în vedere:

- Cererea nr.6.804/17.02.2023 a solicitanților SUCIU Călin-Vasile, SUCIU Dumitrița-Ioana, SUCIU Ovidiu-Claudiu, SUCIU Oana Anamaria;
- Certificatul de urbanism nr.152/09.08.2021 emis de Consiliul Județean Harghita;
- Documentația tehnică nr.267/2021 Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea "Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial" întocmit de "Urba Sistem"S.R.L. arh. Urbanist DIMITRIU Elena și Best Projects"S.R.L.- arh. DAN Constantin Ionescu;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 25/25.11.2021 ;
- Avizul nr.2228/17.05.2022 a "Aqua Călimani"S.R.L. pentru alimentare cu apă și canalizare;
- Aviz nr. 16.797/16.05.2022 a Serviciului de Gospodărire Municipală Toplița din cadrul Primăriei Municipiului Toplița;
- Decizia de încadrare nr.57/12.09.2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Harghita;
- Adresa nr.8821/EJ/2680/04.08.2022 A.N."Apele Române" – A.B.A. "Mureș"- Sistemul de Gospodărire a Apelor"Mureș";
- Aviz de amplasament favorabil nr.7050230209961/10.02.2023 emis de DEEE România – Sucursala Harghita;
- Studiul geotehnic nr.215/08/2021 întocmit de "Geotechnika ZKB"S.R.L. însoțit de Referatul verficatorului pentru cerința "Af" CHIRILĂ P. Daniela Elena nr.891/19.08.2021
- Plan topografic sc.1:500

Obiectul P.U.Z.: Obiectul lucrării îl constituie o parcelă având o suprafață de 569,0 mp situată în intravilanul Municipiului Toplița, str. Sportivilor, jud. Harghita, în UTR 1- Li 1: Zona pentru locuințe individuale-regim de înălțime P- P+2. Parcela este proprietate privată a beneficiarilor SUCIU CALIN- VASILE, SUCIU DUMITRITA IOANA, în cota actuală ½ dobândit prin convenție și SUCIU OVIDIU CLAUDIU, SUCIU OANA ANAMARIA în cota actuală ½ dobândit prin convenție, conform Extrasului de Carte Funciara. Terenurile are număr cadastral 57695.

În Certificatul de Urbanism nr. 152 /09.08.2021 eliberat de Consiliul Județean Harghita s-a impus elaborarea PUZ, pentru a se putea realiza modificarea zonei funcționale din zona de locuințe individuale în zona de locuințe colective, urmărindu-se construirea unui imobil cu locuințe colective și parter comercial.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	569	100	569	100
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public - lărgire profil transversal căi de circulație	-	-	-	-

Funcțiunea C propusă INTRAVILAN UTR 1- Lc- Zonă pentru locuințe colective-regim de inaltime P+1- P+3	-	-	569	100
funcțiunea existenta INTRAVILAN UTR 1- Li1- Zonă pentru locuințe individuale- regim de inaltime P- P+2	569	100	-	-

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	569	100	569	100
SUPRAFATA <b>MAXIMA</b> CONSTRUITA**	199,15	35	199.15	35
SUPRAFATA <b>MAXIMA</b> CONSTRUITA DESFASURATA	512,1	90	796.6	
SUPRAFATA <b>MINIMA</b> SPATII VERZI	-	-	170,7	30
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+3E	
INALTIMEA <b>MAXIMA</b> ADMISA	-		15,0 m	
INALTIME STREASINA	-		12,0 m	
POT	35%		35%	
CUT	0,9		1,4	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		0 mp se intentioneaza a fi trecuti in domeniul public	
FUNCTIUNE	Intravilan, Li		Intravilan Lc	

**Proiectul Regulamentului de Urbanism aferent PUZ având ca scop " Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial" propune următoarele reglementări**

3.1.Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1.O parcela cu o suprafata totala de 569 mp conform extraselor de carte funciara, pentru locuințe colective, cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 45%, CUT propus=1.8.

3.1.2.Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este II curti, constructii II si este situata in intravilan mun. Toplita, str. Sportivilor, nr.7, jud. Harghita, CF 57695.

3.2.Funcțiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este «Le - Zonă pentru locuințe colective- regim de inaltime P+1- P+3».

3.3.Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o funcțiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1.Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2.Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice - Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat în PUZ este situat în vecinătatea imediată și vis-a-vis de alte spații cu destinație zonă locuințe colective. În consecință, din acest punct de vedere, nu există incompatibilități de ordin funcțional.

4.4. În vederea protecției corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevăzută cu gospodărie de apă (rețea de apă și canalizare - se va racorda la rețeaua edilitară a orașului), platforma pre colectare deșeurilor menajere și rețele edilitare.

#### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizări permise cu condiții

a. Toate tipurile de construcții propuse prin PUZ cu condiția respectării zonelor de protecție conform condițiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilități, a zonelor de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

5.2. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU și cu avizele gestionarilor de utilități.

#### 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Construcțiile de locuințe colective

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea față de drumuri publice

6.3. În sensul prezentului regulament, prin zonă drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.4. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.5. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe colective și individuale, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: camine pentru bătrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de șantier, camine de garnizoană.

Amplasarea față de aliniament și față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente, dar pot fi amplasate și dispersat
- pe strazile (circulații publice) se va asigura o retragere față de limitele de proprietate de minim 2,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme, dacă strazile au o lățime mai mică de 6 m;
- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele strazi
- construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanțe mai mici de 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limita în funcție de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil
- distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea construcției mai înalte, dacă există ferestre ale camerelor de locuit care ar putea primi un timp de însorire mai mic de 1, 5 ore /zi la solstițiul de iarnă.

- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 2,00 m

- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol

- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente

6.7. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.8. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

#### 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile

publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Construcții de locuințe colective. Pentru locuințe se vor asigura:

accese carosabile pentru locatari;

acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

7.3 Parcela va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de

minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

7.4 Stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

Accese pietonale

7.5 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.6 În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.7 Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.8 Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

7.9 Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii. În cazul în care nu se pot asigura toate locurile de parcare pe terenul proprietate privată a beneficiarului, se admite încheierea de contracte de închiriere a unor parcuri publice/ private, în proximitatea lotului studiat.

7.1 Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

8.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

8.2 De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele edilitare

8.3 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.5 Toate cladirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există

8.6 Bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

8.7 Unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat) soluțiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.8 Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8.9 Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.10 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

#### 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a. parcela construabila trebuie sa fie de minim 200 mp pentru constructii cuplate, respectiv 300 mp pentru constructii izolate

b. frontul la strada va fi de minim 10 m

c. se pot efectua lotizari noi sau dezmembrari de parcele existente cu conditia respectarii aliniatelor precedente

#### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

##### 10.1 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

suprafetele neocupate de constructii si platforme vor fi pastrate ca spatii plantate

-suprafetele plantate vizibile din circulatia publica se vor trata ca gradini

-se va evita ocuparea cu constructii si platforme impermeabile a mai mult de POTmaxim + 30%

-în spatiile verzi preferabil se vor planta arbori; pe terenuri în panta se vor planta specii care ajuta la stabilizarea terenului

##### IMPREJMUIRI

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea imprejmuirilor cu urmatoarele caracteristici:

a. imprejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifica zonei si cu constructiile de pe parcela

b. imprejmuirile nu vor depasi înaltimea de 2,25 m

c. se recomanda imprejmuiri transparente, eventual dublate de garduri vii

#### III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in prezent, in urmatoarea functiune:

UTR 1- Li 1: Zona pentru locuinte individuale- regim de inaltime P- P+2

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune modificarea functiunii existente, fiind deja situat in intravilan, cu modificarea indicatorilor POT si CUT, avand functiunea propusa zona Le - Zona pentru locuinte colective- regim de inaltime P+1- P+3

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

##### REGLEMENTARI URBANISTICE

LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE: regim de inaltime maxim P+3E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, canalizare, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA Lc - FUNCTIUNE PROPUISA - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE- REGIM DE INALTIME P+1- P+3

##### Cap. 1 Generalități

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii - constructii, garaj, imprejmuire;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

FUNCTIUNE EXISTENTA- zona Li 1: Zona pentru locuinte individuale- regim de inaltime P- P+2

FUNCTIUNE PROPUISA - zona pentru locuinte colective Lc- regim de inaltime P+1- P+3

14. Functiuni complementare:

Sunt admise:

a. Activități legate de comerț și alimentație publică.

b. Locuințe colective

c. Spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală

Sunt admise cu condiții:

a. Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALĂ

UTILIZARI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcela studiată cu funcțiunea Lc zona pentru locuințe colective- regim de înălțime P+1- P+3 E

- locuințe colective cu maxim P+3 niveluri, cu apartamente în proprietate private (individuale sau ale unor asociații) sau publice (ale administrației locale - locuințe sociale);
- amenajări aferente locuințelor - garaje, parcări, platforme de circulație, spații de joacă, spații verzi, platforme gospodărești;
- se admite revitalizarea-restructurarea locuințelor existente în vederea ridicării gradului de confort;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare a locuințelor.

#### 16.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- dotări de interes public la nivel rezidențial (dispensar medical, creșă, grădiniță), amplasate la parterul blocurilor, cu acces direct în exterior, cu acordul proprietăților; pentru creșe și grădinițe se va asigura teren împrejmuit de minim 100 mp;
- comerț cu amănuntul, prestări servicii cu Acd sub 100 mp/unitate, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, amplasate la parterul blocurilor, cu acces la spațiile comerciale direct din exterior;
- pe terenurile dintre blocurile existente se pot amplasa numai construcții provizorii de calitate arhitecturală ridicată, corelată cu amplasamentul, cu funcțiune comercială, dacă nu produc stâneniri vecinătăților (iluminare și ventilare, zgomot sau noxe de orice fel) și numai dacă nu ocupă locul altor amenajări necesare aferente locuințelor - parcaje, locuri de joacă, platforme gospodărești); nu se admite depozitarea în afara construcțiilor autorizate;

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita în PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

#### 17.UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 100 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel; activități productive; activități de transport și servicii legate de acesta; creșterea animalelor; depozitare de orice fel; construcții și amenajări pentru gospodărire comunală, cimitire; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele terenului liber aferent dintre blocuri; orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor; lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

#### CAP. 3.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

##### REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 18.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1.Se impune o retragere fata de aliniamentul propus la cele 2 strazi de 2 m, (distanțele sunt cotate de la limita exterioara a profilelor strazilor spre interiorul parcelei studiate). Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

#### 19.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1.Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinte se amplaseaza fata de limita proprietatii laterale la o distanta minima 2.0 m si 2.0 m fata de limita posterioara, respectand si reglementarile Codului Civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

#### 20.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi P+3E (parter+ 3 etaje); Se specifica o inaltime maxima admisa de 15,0 m masurata in punctual cel mai inalt al terenului natural in zona construita.

20.5. Inaltimea maxima se mascara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construabila.

#### 21.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii,

este interzisa.

21.3.Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4.Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

21.5.Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6.Construcțiile vor fi cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare. 21.7.Construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă.

21.8. Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă.

21.10.Toate construcțiile vor avea acoperia sarpanta, preferabil cu panta medie-mare

21.11.Construcțiile anexa vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de solutii constructive si finisaje similar. Pentru construcțiile anexă se va asigura un aspect calitativ similar cu cele principale

21.12nu se vor autoriza construcții anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

## REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 22.CIRCULATU SI ACCESE

22.1.Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2.Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza( ansamblu).

22.3.Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4.Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente

- prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor.

22.5.Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (minim 4,0 metri) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6.Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

22.7.Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile.

22.8.Se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

### 23.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1.Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2.Se propune un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun (conform Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism)

23.3.Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirilor propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5 m fata de parcare.

### REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

#### 25.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1.Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico- edilitare realizate in sistem local(privat) ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2.Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, energie electrica si telecomunicatii.

25.3.Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorție a apei pluviale (zone verzi).

### REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

#### 26.CARACTERISTICI ALE PARCELEI ( SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1.Activitatea propusa zona Le - FUNCT/UNE PROPUSA - Zona pentru locuinte colective cu maxim P+3 niveluri

26.2.Parcela construibilă trebuie să fie de minim 150 mp pentru regim de construire cu front continuu (construcții înșiruite) sau minim 200 mp pentru regim discontinuu (construcții cuplate), respectiv 300 mp pentru construcții izolate

26.3Frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu sau minim 12 m pentru regim discontinuu

26.4se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente - dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de

100%

26.5.Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei:

-asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

-amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

-alimentare cu apa si canalizare

-respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI 51 IMPREJMUIRI

27.SPATII LIBERE ŞI PLANTATE

27.1.Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2.Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3.Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4.Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5.Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbusrilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6.Suprafata minima de spatii verzi este de 30% din suprafata terenului.

27.7 Din suprafeţele de teren neconstruit minim 60% se va păstra ca spaţiu verde plantat

28.IMPREJMUIRI

28.1.Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2.Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3.Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4.Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt elemente functionale: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si elemente formale : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5.Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului.

28.6.Împrejmuirile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,25 m.

CF 57695 proprietari SUCIU CALIN- VASILE, SUCIU DUMITRITA IOANA, SUCIU OVIDIU CLAUDIU, SUCIU OANA ANAMARIA

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	569	100	569	100
SUPRAFATA <b>MAXIMA</b> CONSTRUITA**	199,15	35	199.15	35
SUPRAFATA <b>MAXIMA</b> CONSTRUITA DEFASURATA	512,1	90	796.6	
SUPRAFATA <b>MINIMA</b> SPATII VERZI	-	-	170,7	30
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+3E	



INALTIMEA <b>MAXIMA</b> ADMISA	-	15,0 m
INALTIME STREASINA	-	12,0 m
POT	35%	35%
CUT	0,9	1,4
CIRCULATIA TERENURILOR	-	O mp se intentioneaza a fi trecuti in domeniul public
FUNCTIUNE	Intravilan, Li	Intravilan Lc

Beneficiarii investiției: **SUCIU Călin-Vasile**, SUCIU Dumitrița-Ioana, SUCIU Ovidiu-Claudiu, SUCIU Oana Anamaria - cu **domiciliul/sediul**<sup>\*2)</sup> în județul Harghita, municipiul Toplița, cod poștal 535700, str. Pădureni, nr.19, bl.-, sc.-, et.-, ap.-,

Amplasament: imobilul studiat, teren în suprafață totală cumulată de 569 m<sup>2</sup> este proprietatea privată a persoanelor fizice,

Proiectant: "Urba Sistem" S.R.L. arh. Urbanist DIMITRIU Elena și "4 Best Projects" S.R.L.- arh. DAN Constantin Ionescu, responsabil cu informarea și consultarea publicului din partea BENEFICIARULUI: ing. CSIKI Áron László.

Responsabili cu informarea consultarea publicului din partea Primăriei Mun. Toplița: referent specialitate KALAPÁCS Zsolt, tel. 0727847688, adresă e-mail: urbanism@primariatoplița.ro.

Acte eliberate de autorități publice locale:

Certificatul de Urbanism nr.. 152/09.08.2021 emis de Consiliul Județean Harghita,

Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 25/25.11.2021.

**Etapa I** - implicarea publicului în etapa pregătitoare — anunțarea intenției de elaborare PUZ, perioada: 20.12.2021 – 20.01.2022

- anunț (Model panou 1 din Ordin 2701/2010, memoriu non tehnic, plan de încadrare în zonă) -etapa I privind intenția de elaborare PUZ și RLU pentru "Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în 17.12.2021, nr.ad.49277/17.12.2021, și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 17.12.2021;

- anunț privind intenția de elaborare PUZ amplasat de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în 2 locuri vizibile în vecinătatea zonei studiate (model panou 1 din Ordin 2701/2010).

În data de 21.01.2022 cu nr.ad.2.169/2022 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUZ și RLU pentru "Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial". În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

**Etapa II** — implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor pentru "Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial" s-a desfășurat în perioada 22.02.2022 - 12.03.2022

S-au întocmit:

- Anunț (Model panou 2 din Ordin 2701/2010), privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru "Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 22.02.2022 cu nr.6.188/2022 și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 22.02.2022; anunț public publicat în ziarul Informația Harghitei data apariției 11.02.2022 și 16.02.2022

- Afiș anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU "Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial", amplasat de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în locuri 2 vizibile pe teritoriul zonei studiate (model panou 2 din Ordin 2701/2010).

-în urma desfășurării acestei etape nu au fost înregistrate obiecții, observații, sugestii, propuneri din partea publicului.

În data de 15.03.2022 cu nr.8.731/2022 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru "Construirii imobil locuințe colective cu parter comercial". În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

**Etapa III** — Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă se va îndeplini cu respectarea art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și

Turismului nr. 2701 / 2010 și respectiv conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

**Etapa IV** — implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu completările și modificările ulterioare. În acest sens, se va pune la dispoziția celor interesați planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism, care reprezintă informații de interes public.

Raportul va fi afișat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Toplița, la adresa [www.primariatopliita.ro](http://www.primariatopliita.ro)

**ARHITECT ȘEF,  
ing.COTFAS Mihai Cristian**

**Referent de specialitate,  
KALAPÁCS Zsolt**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,  
CONSILIER – SZABO COLOMAN EMERIC**

**SECRETAR GENERAL UAT,  
CIOBANU MIHAI**